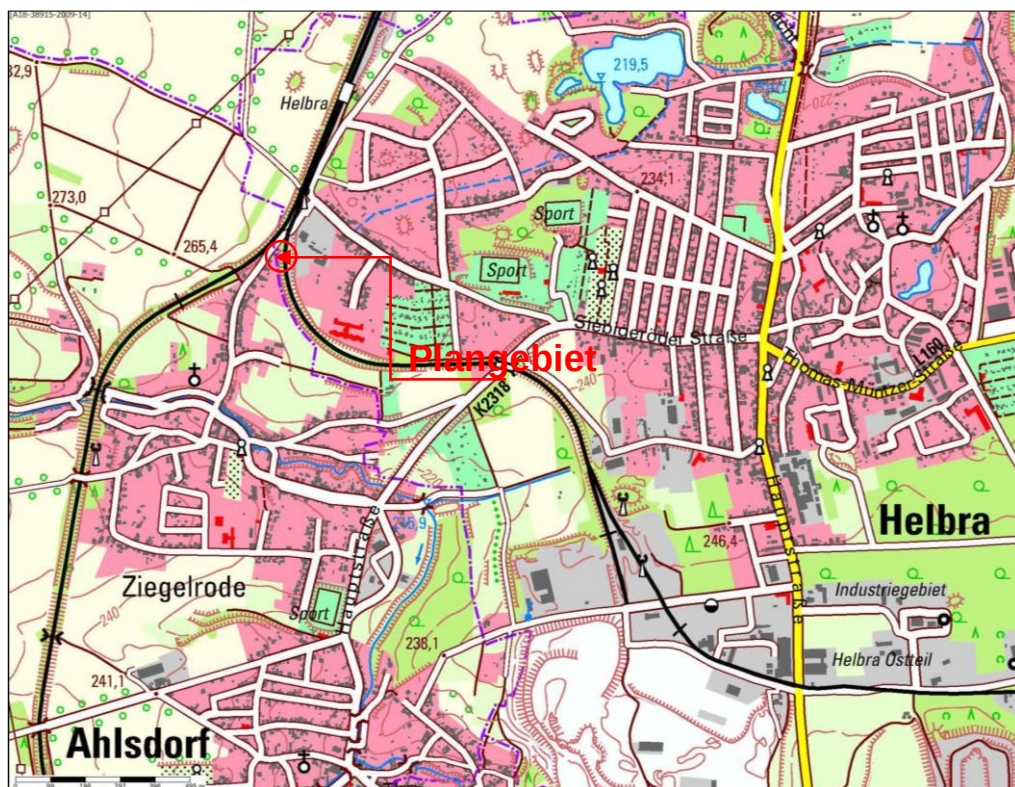


# GEMEINDE AHLSDORF

## Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“



GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, A18-38915-2009-14]  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))

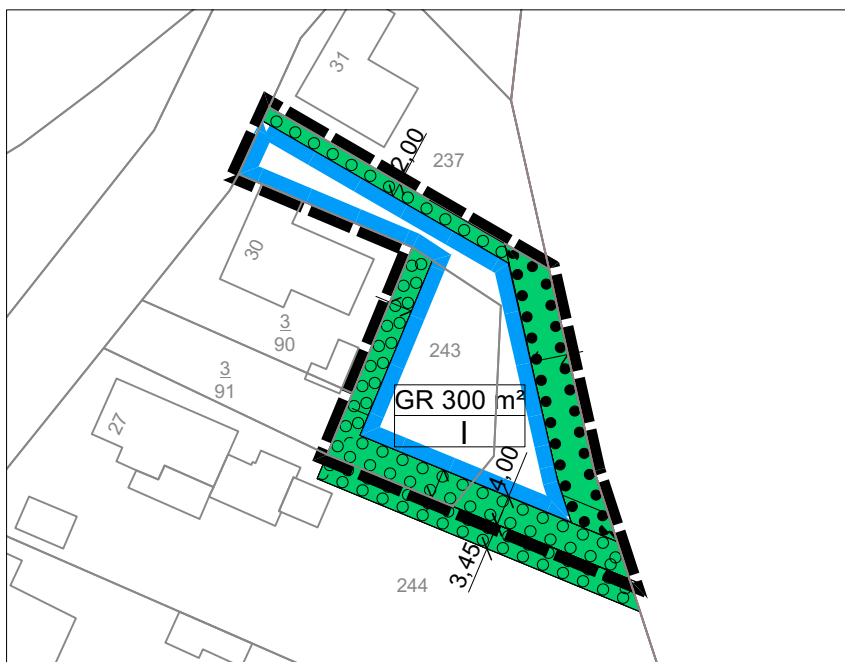
### Planverfasser:

Dipl.Ing. Andrea Kautz  
Architekt für Stadtplanung  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen  
Telefon 03464 579022  
[architekt.andrea.kautz@t-online.de](mailto:architekt.andrea.kautz@t-online.de)

liela  
stadt-u. landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Katrin Schube  
Klosterbergstraße 19  
39104 Magdeburg  
Telefon 0391 6623616  
[Katrin.schube@liela.de](mailto:Katrin.schube@liela.de)

April 2021

# ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 1 "AN DER BAHNHOFSTRAßE"



ALK Auszug als DXF-Export der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund - Helbra  
Gemarkung: Ahlsdorf Flur: 7 Flurstück: 243, 244 (tw.)  
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18-42606-09-14  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

## PLANZEICHEN

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| GR 300 m <sup>2</sup> | maximal zulässige Grundfläche    |
| I                     | maximal zulässige Geschossigkeit |

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

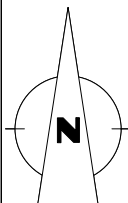
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | Baugrenze |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

### SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

|                                                                                     |                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen,<br>Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>sowie von Gewässern                                        |
|  | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen<br>und für die Erhaltung von Bäumen,<br>Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>sowie von Gewässern |

|                                                                                     |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | <b>GEMEINDE AHLSDORF</b>                                  |
|                                                                                     | <b>Ergänzungssatzung Nr. 1<br/>"An der Bahnhofstraße"</b> |
| Bearbeiter:<br>Architekt für Stadtplanung<br>Dipl.-Ing. Andrea Kautz                | Maßstab 1 : 1 000                                         |
|                                                                                     | April 2021 - Satzung                                      |

# **GEMEINDE AHLSDORF**

## **Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Ahlsdorf vom \_\_\_\_\_ die Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ erlassen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Ahlsdorf das Flurstück 243 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 244 in der Flur 7 der Gemarkung Ahlsdorf und hat eine Größe von 1.237 m<sup>2</sup>.

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

1. Innerhalb des Baufeldes dürfen maximal 300 m<sup>2</sup> Grundfläche versiegelt werden.
2. Die zulässige Geschossigkeit wird mit einem Vollgeschoss begrenzt.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.
4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB)

Gemäß Planeintrag sind vorhandene Gehölze zu erhalten.

Zur Vermeidung von Schäden an den zu erhaltenden Gehölzen während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen für Krone, Stamm und Wurzeln der Bäume in Form eines 2 m hohen Bauzaunes um die Bäume zu errichten. Der Zaunverlauf ist außerhalb der Kronentraufe der Bäume aufzustellen. Innerhalb der Schutzzone sind alle Belastungen wie Ablagerungen, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauftrag- und Bodenabtrag zu vermeiden.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)
  - 5.1 Auf 256 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten aus mindestens 2 einheimischen Gehölzarten herzustellen. Je 1 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz der Pflanzqualität 2xv., 60-100 cm zu pflanzen. Die Pflanzung ist für die Dauer des Bestehens der Bebauung zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - 5.2 Auf 68 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (an der nördlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der zukünftigen Zufahrt) ist eine Zierhecke aus überwiegend heimischen Arten herzustellen.
  - 5.3 Externe Kompensationsmaßnahme:

Auf dem außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Teil des Flurstücks 244 ist gemäß Planeintrag auf 148 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Strauchhecke analog der Festsetzung unter Punkt 5.1 anzupflanzen.

Für die Pflanzmaßnahmen 5.1 bis 5.3 ist eine Auswahl der folgende Arten zu verwenden:

- Cornus mas - Kornelkirsche
  - Coryllus avellana - Haselnuss
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Rosa canina - Hunds-Rose
  - Rosa corymbifera - Hecken-Rose
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Viburnum /lantana- Wolliger Schneeball
6. Zu rodende Laubbäume (u. a. Obstgehölze) mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, außerhalb der zu erhaltenden Baumgruppe, sind durch Pflanzung jeweils eines heimischen, standortgerechten Laubbaums (2 x verpflanzt, Stammumfang 8 -10 cm) auf dem betroffenen Flurstück oder im räumlichen Zusammenhang in der Vegetationsperiode nach der Fällung zu ersetzen. Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
7. Private Grünflächen  
Die freien Flächen sind als private Grünflächen (Zier-, Obst-, Gemüsegarten) zu gestalten.
8. Kompensationsmaßnahmen  
Verschiebungen der in Pkt. 1 bis 7 festgesetzten Flächenanteile sind möglich, sofern in Abhängigkeit des tatsächlichen Eingriffs sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz ausgeglichen ist.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)
- 9.1. Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln.
- 9.1.1 Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Hinblick auf gehölzbrütende Vogelarten eigenverantwortlich sicherzustellen. Entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist eine Entnahme bzw. Zerstörung von Vogelniststätten verboten. Vor Abriss des vorhandenen Schuppens ist dieser in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Sachverständigen auf ein Vorkommen besonders geschützter Arten nachweislich zu kontrollieren.

#### Hinweise:

- Die Anforderungen an den allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen, für Ansaaten und Pflanzungen ist stets zertifiziertes, gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Dieser gesetzlich festgelegte Zeitraum ist auch für genehmigte Eingriffe einzuhalten.
- Der Boden im Plangebiet ist besonders zu schützen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 17 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde

oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

- Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwässer auf dem Grundstück unbedingt erforderlich. Sollten bei Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Stollen, Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt umgehend zu informieren.
- Es wird empfohlen, zur Klärung des oberflächennahen geologischen Schichtenaufbaues für das Neubauvorhaben Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Ahlsdorf vom 29.06.2020.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Helbraer Kommunalanzeiger am 12.08.2020 erfolgt.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 26.11.2020 den Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“, Stand September 2020, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.11.2020 bis zum 23.12.2020 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Parallel dazu war der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ im Internet unter [www.verwaltungsamt-helbra.de](http://www.verwaltungsamt-helbra.de) einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.11.2020 im Helbraer Kommunalanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ sowie die Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.2021 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.03.2021 bis zum 31.03.2021 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Parallel dazu war der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ im Internet unter [www.verwaltungsamt-helbra.de](http://www.verwaltungsamt-helbra.de) einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.03.2021 im Helbraer Kommunalanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

- 9 Die Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ wird hiermit ausgefertigt.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

10. Die Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am \_\_\_\_\_ im Helbraer Kommunalanzeiger ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister

11. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ahlsdorf, den

- Siegel -

Der Bürgermeister



# Gemeinde Ahlsdorf

## Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 1 „An der Bahnhofstraße“

### Inhalt

|         |                                                                            |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.      | Einleitung .....                                                           | 10 |
| 1.1     | Ziel und Zweck der Planung .....                                           | 10 |
| 1.2     | Aufstellungsverfahren.....                                                 | 10 |
| 2.      | Ausgangssituation.....                                                     | 11 |
| 2.1     | Räumlicher Geltungsbereich .....                                           | 11 |
| 2.2     | Rechtsgrundlagen .....                                                     | 11 |
| 2.3     | Übergeordnete Planungen .....                                              | 11 |
| 3.      | Zulässigkeit von Vorhaben .....                                            | 12 |
| 4.      | Bauliche Nutzung .....                                                     | 12 |
| 5.      | Umweltschutz.....                                                          | 13 |
| 5.1.    | Naturschutz .....                                                          | 13 |
| 5.1.1   | FFH und Vogelschutz.....                                                   | 13 |
| 5.1.2   | Naturschutzrechtliche Regelungen .....                                     | 14 |
| 5.1.3   | Fachbeitrag Artenschutz.....                                               | 20 |
| 5.1.3.1 | Rechtliche Grundlagen und Methodik.....                                    | 20 |
| 5.1.3.2 | Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten (Relevanzprüfung)..... | 21 |
| 5.1.3.3 | Ermittlung der projektspezifischen Wirkfaktoren .....                      | 21 |
| 5.1.3.4 | Prüfung auf Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.....       | 21 |
| 5.1.3.5 | Standortbezogene Wirkfaktoren des Vorhabens .....                          | 21 |
| 5.1.3.6 | Erfassung Biotop-und Nutzungstypen .....                                   | 21 |
| 5.1.3.7 | Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren .....              | 21 |
| 5.1.3.8 | Artenvorkommen im Plangebiet.....                                          | 22 |
| 5.1.4   | Zusammenfassung .....                                                      | 23 |
| 5.2     | Immissionsschutz .....                                                     | 23 |
| 6.      | Erschließung .....                                                         | 24 |
| 7.      | Hinweise .....                                                             | 24 |
| 8.      | Flächenbilanz .....                                                        | 24 |
| 9.      | Literatur und Quellen (zum Kapitel 5.1 Naturschutz) .....                  | 25 |
| 9.1     | Literaturverzeichnis .....                                                 | 25 |
| 9.2     | Gesetze, Verordnungen, Richtlinien .....                                   | 25 |

## 1. Einleitung

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Ahlsdorf gehört zur Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra im Landkreis Mansfeld Südharz. Die Gemeinde Helbra ist Sitz der Verbandsgemeinde.

Die Gemeinde Ahlsdorf besteht aus den Ortsteilen Ahlsdorf und Ziegelrode, die nördlich bzw. östlich unmittelbar an die Gemeinde Helbra angrenzen.

Im Sinne einer positiven Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung ist die Gemeinde Ahlsdorf sehr daran interessiert, Bauland anzubieten, damit sich die Familien, die sich hier ansiedeln wollen, langfristig an den Ort gebunden fühlen. Es ist notwendig, Entwicklungsmöglichkeiten für bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten, die die individuellen Ansprüche der Bewohner berücksichtigen. Insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen, die einen eigenen Haushalt gründen möchten, sind Angebote zu unterbreiten, mit denen Entscheidungen zugunsten ihres Heimatortes positiv beeinflusst werden können. Dazu gehört auch, den individuellen Bedarf zu decken, der nicht in jedem Fall innerhalb der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung leerstehender Gebäude realisierbar ist. Darüber hinaus besteht auch ein Neubaubedarf von Qualitäten, wie beispielsweise altengerechte und generationenübergreifende Wohnformen oder andere familiengerechte Wohnungsangebote.

Die Umsetzung solcher räumlich begrenzten, maßvollen Erweiterungen sollte vorzugsweise an bestehenden verkehrlichen und stadttechnischen Erschließungssträngen liegen.

Der Gemeinde Ahlsdorf liegt eine Anfrage nach Bauland im Bereich der Bahnhofstraße vor. Es grenzt unmittelbar an die vorhandene Ortslage an.

Die Bahnhofstraße ist bereits mit Wohngrundstücken bebaut, die Ergänzung bietet sich daher, auch unter dem Aspekt des reduzierten Erschließungsaufwandes bzw. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, an.

Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich das Plangebiet im Außenbereich. Die Gemeinde kann durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, um darauf eine Bebaubarkeit zu ermöglichen. Mit der Ergänzungssatzung sind die o. g. Flächen künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, dass

- die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,

sind im vorliegenden Fall erfüllt.

### 1.2 Aufstellungsverfahren

| Verfahrensschritte                                                                                                          | Durchführung      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                                                                                       | 29.06.2020        |
| Auslegungsbeschluss                                                                                                         | 26.11.2020        |
| Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB                                                                                    | 19.11.-23.12.2020 |
| Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB | 16.11.2020        |
| Erneute Behördenbeteiligung                                                                                                 | 9.2.2021          |
| Erneute öffentliche Auslegung                                                                                               | 17.3.-31.3.2021   |
| Abwägungsbeschluss                                                                                                          |                   |

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand vom Ortsteil Ziegelrode, es umfasst das Flurstück 243 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 244 in der Flur 7 der Gemarkung Ahlsdorf.

Die Fläche wird gegenwärtig als Garten genutzt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden und im Norden von Wohngrundstücken,
- im Osten von der Bahntrasse,
- im Westen von der Bahnhofstraße,
- nordöstlich, hinter der Bahntrasse befindet sich ein gewerblicher Standort.

### 2.2 Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

#### Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

#### Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen Fassungen

- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

### 2.3 Übergeordnete Planungen

Gemäß **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-2010)** gehört das Plangebiet zum ländlichen Raum. Gemäß Z 13 ist der ländliche Raum „als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.“

Weiter befindet sich der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 8 „östliches und südliches Harzvorland“.

„Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“ (LEP)

Mit der Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, so dass keine Beeinträchtigung der Vorbehaltsfunktion zu erwarten ist.

## **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)**

Im rechtskräftigen Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle ist in der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra lediglich der Gemeinde Helbra die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Entsprechend Ziel 26 LEP LSA 2010 haben sich alle anderen Gemeinden einschließlich ihrer Ortsteile, bei weiteren Planungen zu Wohnbebauungen ausschließlich am örtlich konkret nachweisbaren Bedarf auszurichten.

Eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion ist durch die vorliegende Ergänzungssatzung nicht zu erwarten.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra (Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra, Begründung mit realisierten Auflagen, StadtLandGrün, April 2017) wird das Plangebiet im westlichen Bereich als Wohnbauland, im östlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird dargelegt, dass künftig für jede Gemeinde im Verbandsgemeindegebiet Mansfelder Grund-Helbra eine Nachfrage für Einfamilienhäuser bestehen wird, dabei verstärkt auch nach altersgerechtem Wohnraum.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass sich die hier vorgesehene maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zur Bereitstellung von Bauflächen in das städtebauliche Gesamtkonzept des Flächennutzungsplans einfügen wird.

Die Gemeinde Ahlsdorf mit dem Ortsteil Ziegelrode bietet gute Voraussetzungen zur Erfüllung der Wohnfunktion. Im Ort befinden sich u. a. eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten, weitere infrastrukturelle Einrichtungen stehen in kurzer Entfernung in Helbra zur Verfügung.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden Standortalternativen untersucht. Im Ort ist nur ein relativ geringer Leerstand zu verzeichnen bzw. bietet dieser keine Alternative, um die aktuellen Nachfragen zu decken. Bei einem Teil der schon länger leerstehenden Wohnungen ist aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustands bzw. der ungenügenden Ausstattung nicht davon auszugehen, dass eine Sanierung stattfindet. In einzelnen Fällen wird die Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz durch problematische Eigentumsverhältnisse behindert.

## **3. Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ab der Bekanntmachung der Satzung neben den Festsetzungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

## **4. Bauliche Nutzung**

Mit der Ergänzungssatzung soll die Weiterentwicklung der Wohnbebauung in der Bahnhofstraße planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die benachbarten Bereiche des Plangebietes der Ergänzungssatzung sind eindeutig strukturiert, so dass Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich werden. Die relativ enge ein – bis zweigeschossige Bebauung lockert zum Ortsrand hin auf. Bei Bauanträgen orientiert sich die Beurteilung am umgebenden Bestand.

Um Störungen der benachbarten Wohnbereiche zu vermeiden, wird zusätzlich die Festsetzung aufgenommen, dass im Bereich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nur eingeschossige Bebauung zulässig ist. Damit soll insbesondere die ausreichende Belichtung und Besonnung für die vorhandene Wohnbebauung gewährleistet werden.

Bezüglich des Belangs einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ ist festzustellen, dass im Bereich der Bahnhofstraße bereits an anderer Stelle rückwärtige Grundstücksflächen für die Er-

richtung von Wohnbebauung genutzt wurden. Insofern wird davon ausgegangen, dass die hier vorgesehene Verdichtung die städtebauliche Ordnung nicht gefährdet.

Laut Aussage des Bauherren wurde im Vorfeld der Planung von den unmittelbaren Nachbarn deren Einverständnis eingeholt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird in der Ergänzungssatzung festgesetzt, dass maximal 300 m<sup>2</sup> Grundfläche versiegelt werden dürfen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn nichts anderes festgesetzt ist. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. In der vorliegenden Ergänzungssatzung wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind.

## 5. Umweltschutz

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem jeweiligen Ländergesetz unterliegen.

Angaben zum Standort, Art und Umfang der Planung

Fläche des Geltungsbereiches: 1.237 m<sup>2</sup>

Ausgangssituation: 15 m<sup>2</sup> bebaute/versiegelte Fläche

Planung: 300 m<sup>2</sup> neu bebaute/versiegelte.

(siehe auch Tabelle zur Eingriffs-Ausgleichsbewertung).

### 5.1. Naturschutz

#### 5.1.1 FFH und Vogelschutz

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Verträglichkeitsprüfung ist eine Vorprüfung vorgeschaltet, bei der geprüft wird, ob die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vorhabens auf das FFH-Gebiet entstehen kann. Grundsätzlich ist es egal, ob das Vorhaben direkt im Gebiet stattfindet oder von außen seinen Einfluss auf das FFH-Gebiet ausführt.

Es ist zu klären, ob der Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Prüfgegenstand sind somit die:

- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten,
- Arten nach Anhang II FFH-RL bzw. Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitate bzw. Standorte sowie
- biotische und abiotische Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebietsspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die o. g. Lebensräume und Arten von Bedeutung sind.

Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Schutzgebiete

|                                                                                                                   |                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FFH 0107 Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld<br>Größe 96 ha,<br>Halden aus stark verwitterten Kupferschiefer | Das Gebiet befindet sich ca. 4,5 km nördlich vom Untersuchungsraum und ist durch die geplante Maßnahme nicht betroffen. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Das Schutzgebiet umfasst 2 Teilflächen,<br>Lage: nord- und südwestlich von Klostermans-<br>feld im „Östlichen Harzvorland“<br>Schutzziel: Erhaltung und Wiederherstellung des<br>LRT Schwermetallrasen                                                                                                                                                              |                                                                                                                               |
| FFH 0109 Kupferschieferhalden bei Wimmel-<br>burg 125 ha<br>Halden aus stark verwitterten Kupferschiefer,<br>Lage: westlich von Wimmelburg im „Östlichen<br>Harzvorland“<br>Schutzziel: Erhaltung und Wiederherstellung des<br>LRT Schwermetallrasen einschließlich ihrer je-<br>weils charakteristischen Arten und Arten gemäß<br>Anhang II-FFH-RL: Großes Mausohr | Das Gebiet befindet sich ca. 3,5 km nördlich<br>vom Untersuchungsraum und ist durch die<br>geplante Maßnahme nicht betroffen. |

### 5.1.2 Naturschutzrechtliche Regelungen

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Die Biotoptypenerfassung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2.

#### **Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft** (Bestandserhebung August 2020)

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Bahnhofstraße in Ahlsdorf und ist umgeben von Siedlungsbebauung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.237 m². In der Nachbarschaft sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Einfamilienhausgrundstücke. Es handelt sich um eine eingezäunte Rasenfläche mit 3 Einzelbäumen auf der Fläche sowie einer Baumgruppe aus Fichten und Birken an der östlichen Grundstücksgrenze. Auf der Fläche befindet sich ein kleiner Schuppen. Der Rasen wird regelmäßig gemäht.



Baumgruppe





Blick in die südwestliche Ecke



Blick in die nordwestliche Ecke





Schuppen



Blick in die Zufahrt/Bahnhofstraße

Mit der Ergänzungssatzung wird ein bisheriger Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit wird in der durch eine Baugrenze eingeschlossenen Fläche Bebauung ermöglicht, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung orientiert. Die nicht für bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen werden begrünt bzw. als Hausgarten gestaltet.



Mit der geplanten Bebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Bezüglich der Vermeidung des Eingriffs wurden Planungsalternativen untersucht. Es handelt sich um eine Verdichtung innerhalb einer geschlossenen Ortschaft. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung, so dass nur geringe Aufwendungen für die Erschließung des Standortes auf dem Grundstück selbst notwendig werden. Damit wird dieser Standort als geeignet angesehen, um hier eine maßvolle Erweiterung der Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Eingriff ist damit nicht vermeidbar.

Zur Minimierung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen wird die Bebauung auf die von den Baugrenzen eingeschlossene Fläche begrenzt.

Zur Minimierung der Beeinflussung des Landschaftsbildes werden die Randbereiche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

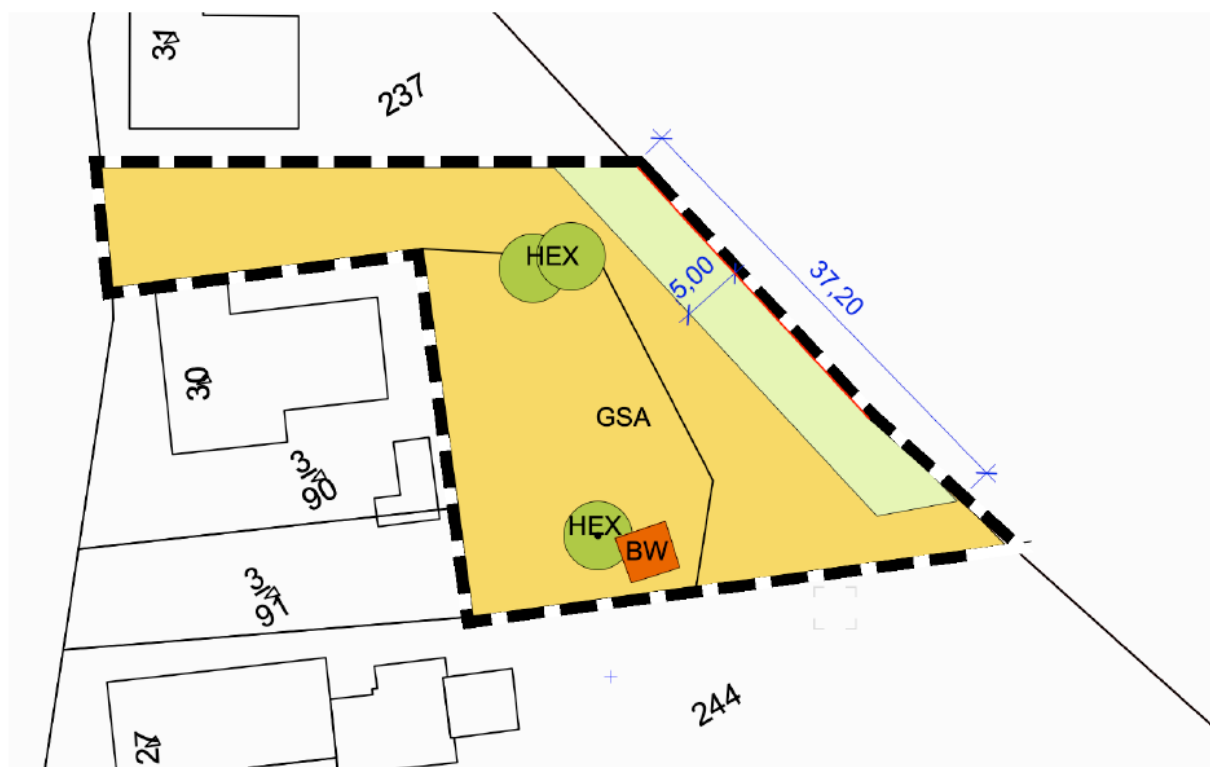
Die Ergänzungssatzung wird, im Unterschied zum Bebauungsplan, nur ein Mindestmaß an Festsetzungen regeln. Dementsprechend werden die Kompensationsmaßnahmen nur als Flächengrößen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Entsprechend der dann tatsächlich stattfindenden Bebauung ist jeweils im Zusammenhang mit dem Bauantrag der Ausgleich nachzuweisen.

Verschiebungen der festgesetzten Flächenanteile sind möglich, sofern sichergestellt wird, dass die Biotopbilanz ausgeglichen ist.

Auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2, geändert am 24.11.2006 (MBL Nr. 50 vom 18.12.2006 S. 743) ergibt sich mit der Realisierung der in der Ergänzungssatzung zulässigen Bebauung sowie unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen folgende Biotopwertbilanz:

Das Plangebiet weist Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit auf. Biotoptypen, ihre Lokalisierung und flächenmäßige Ausdehnung sind in der Biotoptypenkarte (Bestandsplan) dargestellt. (Anlage 1)

#### Biotoptypen Bestand



| Typ                                |                                                | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Biotop-<br>wert WP | Gesamt-<br>Bewertung<br>WP | Verbale Bewertung                                                       |
|------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| BW                                 | Versiegelte Fläche                             | 15                       | 0                  | 0                          | Schuppen                                                                |
| HEC                                | Baumgruppe<br>überwiegend hei-<br>mische Arten | 186                      | 20                 | 3.720                      | 6 Fichten und 8 Birken                                                  |
| HEX                                | Einzelbaum                                     | 52                       | 12                 | 624                        | 2 Fichten Stammum-<br>fang 70 cm<br>1 Hauspflaume<br>Stammumfang 120 cm |
| GSB                                | Ansaatgrünland                                 | 984                      | 7                  | 6.880                      |                                                                         |
| Für externe Kompensationsmaßnahme: |                                                |                          |                    |                            |                                                                         |
| AKC                                | Gartenland                                     | 148                      | 6                  | 888                        | Gartenland<br>grundstück,<br>Grenze,<br>Bauherr                         |
| <b>Summe:</b>                      |                                                | <b>1.237</b>             |                    | <b>12.120</b>              |                                                                         |

### Biotoptypen Planung

Bei der Biotoptypen-Planung wird davon ausgegangen, dass sich die künftige Bebauung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung am Bestand orientieren wird. Die Größe der maximal möglichen Versiegelung ist auf 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.



| Typ |                | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Biotop-<br>wert<br>WP | Gesamt-<br>Bewertung<br>WP | Verbale Bewertung               |
|-----|----------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------|
| BW  | Bebaute Fläche | 300                      | 0                     | 0                          | Wohngebäude und<br>Nebenflächen |
| HEC | Baumgruppe     | 186                      | 20                    | 3.720                      | Erhalt                          |

|                                |                                                  |                           |    |                           |                                                                                                     |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HHa                            | Strauchhecke über-<br>wiegend heimische<br>Arten | 256                       | 14 | 3.584                     | Strauchpflanzung neu                                                                                |
| HHD                            | Zierhecke                                        | 68                        | 3  | 204                       | Nördliche Grund-<br>stücksgrenze                                                                    |
| AKC                            | Ziergarten, Obst-<br>Gemüsegarten                | 427                       | 6  | 2.562                     | Private Grünflächen                                                                                 |
| Externe Kompensationsmaßnahme: |                                                  |                           |    |                           |                                                                                                     |
| HHa                            | Strauchhecke über-<br>wiegend heimische<br>Arten | 148                       | 14 | 2.072                     | Herstellung einer He-<br>cke entlang der Süd-<br>grenze auf dem<br>Grundstück der Ei-<br>gentümerin |
| <b>Summe:</b>                  |                                                  | <b>1.237</b>              |    | <b>12.142</b>             |                                                                                                     |
| <b>Bilanz</b>                  |                                                  |                           |    |                           |                                                                                                     |
|                                |                                                  | <b>Wertpunkte Bestand</b> |    | <b>Wertpunkte Planung</b> |                                                                                                     |
| Geltungsbereich                |                                                  | <b>12.120</b>             |    | <b>12.142</b>             |                                                                                                     |

Differenz zwischen Bestand und Planung ergibt einen Überschuß von 22 WP

**Der Eingriff kann durch die Einhaltung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung bzw. insbesondere durch die Anpflanzung von Sträuchern auf den Flächen gem. Planeintrag im Geltungsbereich sowie auf dem südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück der Eigentümerin (externe Kompensationsmaßnahme) ausgeglichen werden.**

#### Begründung der Maßnahmen:

Das Anpflanzen von Sträuchern dient grundsätzlich dazu, sich positiv auf den Naturhaushalt auszuwirken d. h. Verbesserung des Wasserhaushaltes (Verdunstungsfunktion), Verbesserung der Lufthygiene und des Kleinklimas durch Filterung, Temperaturregulation. Weiterhin wird durch die Anpflanzung der Lebensraum für Tiere erweitert und der Biotopverbund gefördert. Die Maßnahmen dienen darüber hinaus der Einbindung des Grundstückes in die Siedlung und das Landschaftsbild.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen mit Pflanzgebot für Sträucher sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Strauchhecke ist aus mindestens 2 Gehölzarten herzustellen. Je 1 m<sup>2</sup> ist 1 Strauch mit einer Pflanzgröße von 2xv., 60 – 100cm, zu pflanzen.

Vorschlag Artenzusammensetzung Strauch- und Baumpflanzungen aus überwiegend heimischen Arten (entsprechend der Artenliste „Gebietseigene Gehölze in Sachsen-Anhalt“, VKG 2):

Sträucher:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Coryllus avellana - Haselnuss
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa gallica - Essig-Rose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Virburnum lantana - Wolliger Schneeball

### 5.1.3 Fachbeitrag Artenschutz

#### 5.1.3.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik

##### Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Artenschutzes finden sich insbesondere in Richtlinien der Europäischen Union und sind damit in Europa weitgehend vereinheitlicht. Insbesondere sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL)<sup>1</sup>, die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) <sup>2</sup> sowie das Washingtoner Artenschutzabkommen von Bedeutung. Damit wurde durch die Europäische Union ein abgestuftes Schutzregime für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten vorgeschrieben.

In den o. g. Richtlinien sind die Mitgliedstaaten verpflichtet worden, die europäischen Regelungen innerhalb bestimmter Fristen in nationales Recht umzusetzen. Um dieser Pflicht zu genügen, ist in der Bundesrepublik Deutschland das BNatSchG 2007 novelliert worden.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen hat der Gesetzgeber in den §§ 37 ff. BNatSchG getroffen. Diese Regelungen sind abweichungsfest, das BNatSchG stellt unmittelbar anzuwendendes Recht dar. Der besondere Artenschutz unterliegt den Vorgaben der §§ 44 ff. BNatSchG. Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung, da sie erst dann auch eintreten können.

Nach § 44, Abs. 1 BNatSchG (2009) ist verboten (Zugriffsverbote):

- „1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Die Besitz- und Vermarktungsverbote gem. § 44 Abs. 2 weisen bei Eingriffsvorhaben keine Relevanz auf und bleiben hier unberücksichtigt.

##### Methodik

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben bzw. der Plan erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und/oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung/Zerstörung der Habitate ausüben kann.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. die Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten,
2. Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes für jede relevante Art,
3. bei drohendem Verstoß gegen ein oder mehrere Verbote erfolgt die Prüfung, ob das drohende Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 abgewendet werden kann (Abwendung),
4. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln,
5. Prüfung inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

#### 5.1.3.2 Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten (Relevanzprüfung)

Aus dem Zusammenwirken von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass aktuell nur die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten den Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 unterliegen.

Das zu betrachtende Artenspektrum soll in der Relevanzprüfung auf die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten und in ihrem Bestand gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, reduziert werden, die im Untersuchungsraum vorkommen und für die eine Beeinträchtigung i.S.d. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG von vornherein nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Arten, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, werden keiner artenschutzfachlichen Prüfung unterzogen. Dies betrifft Arten,

- die gemäß der Roten Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- die aufgrund ihrer Lebensraumsansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können und
- bei denen sich Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Auswirkungen ausschließen lassen.

#### 5.1.3.3 Ermittlung der projektspezifischen Wirkfaktoren

Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden artenschutzrechtlich relevanten artspezifischen Wirkfaktoren werden in bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Wirkungen gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes qualitativ und quantitativ beschrieben.

#### 5.1.3.4 Prüfung auf Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die artenschutzrechtliche Behandlung beinhaltet die Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes infolge vorhabenbezogener Wirkfaktoren i.S.d. Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG, unter Einbeziehung von artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen und/oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.

#### 5.1.3.5 Standortbezogene Wirkfaktoren des Vorhabens

#### 5.1.3.6 Erfassung Biotop- und Nutzungstypen

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden im Rahmen einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung im August 2020 erfasst.

#### Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Gemeinde Ahlsdorf, OT Ziegelrode an einer bereits vorhandenen Wohngebietsstraße, auf dem Flurstück 243/244 der Flur 7, Gemarkung Ahlsdorf. An der Straße befinden sich bereits Wohngebäude.

Das Grundstück ist eben und mit Rasen bewachsen. Im Norden, Süden und Westen grenzen Wohnbaugrundstücke an die Fläche, im Osten wird das Grundstück von einer Bahntrasse begrenzt. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Baumgruppe aus Fichten und Birken ohne Unterpflanzung. Weiterhin sind 2 einzelnstehende Fichten vorhanden sowie ein Pflaumenbaum neben einem Schuppen. Bei den Gehölzen handelt es sich nicht um gemäß BaumSchVO des Landkreises Mansfeld-Südharz geschützte Bäume. Die Baumgruppe und der Pflaumenbaum bleiben erhalten. Die beiden einzelnstehenden Fichten werden gefällt.

#### 5.1.3.7 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Im Rahmen der Gesamtbeurteilung des Eingriffes sollen die durch das Bauvorhaben hervorgerufenen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung ihrer Vermeidbarkeit zusammenfassend betrachtet, Konfliktpunkte benannt und die Ausgleichbarkeit der unvermeidlichen Beeinträchtigungen dargelegt werden.



Ziel ist es die voraussichtlichen biotischen und abiotischen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (gem.§ 2 (4) BauGB)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BAUBEDINGT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Als baubedingten Wirkfaktoren bezeichnet man Beeinträchtigungen der Umwelt, die während der Bauphase entstehen (Baustellentätigkeit). Sie treten daher in einem begrenzten Zeitraum auf und bestehen nur vorübergehend.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Vorübergehende Flächeninanspruchnahme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigungen der an die Bauflächen angrenzenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen sind durch Maßnahmen zum Schutz, entsprechend der einschlägigen fachlichen Vorschriften, wirksam vermeidbar</li> <li>- Flächeninanspruchnahme /Bodenversiegelung durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen, Lagerung</li> </ul>                                              |
| <b>Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen, visuellen Störungen während der Bauzeit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bautätigkeiten sind auf die Errichtung eines Wohngebäudes beschränkt. Potentielle Beeinträchtigungen sind in ihrer Wirkung auf den unmittelbaren Baubereich begrenzt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                     |
| <b>ANLAGENBEDINGT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Diese Auswirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen. Sie sind nicht zeitlich begrenzt und unabhängig von der Nutzung.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zusätzliche, dauerhafte Flächeninanspruchnahme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme durch Baukörper,</li> <li>- Nutzung der Baukörper</li> <li>- Erhalt der naturräumlichen Gegebenheiten. Es sind keine wesentliche Veränderung potentieller Lebensräume, funktionaler Beziehungen oder Ausbreitungshemmnisse z.B. für typische, verbreitete Arten der Siedlungen und Siedlungsränder – z.B. Brutvögel – zu erwarten.</li> </ul> |
| <b>Potentieller Verlust von Gehölzen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entnahme der beiden einzelnstehenden Nadelbäume</li> <li>- keine Beeinträchtigung der Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>NUTZUNGSBEDINGT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Unter den nutzungsbedingten Auswirkungen versteht man die direkten, nutzungsabhängigen Belastungen der Umwelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es ist keine dauerhafte Veränderung der Habitatbesetzung oder Minderung der Lebensraumeignung zu erwarten.</li> </ul>                                                                                                                                                            |

#### 5.1.3.8 Artenvorkommen im Plangebiet

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen weisen nicht auf das Vorhandensein von Brutvögeln hin. Gegenwärtig ist nicht bekannt, wann die Bautätigkeit beginnt. Aus diesem Grund erfolgten bisher keine Kartierungen.

Den Untersuchungsraum übergreifend sind mehrere unterschiedliche, für Tiere nutzbare Habitat-typen vorhanden. Die Mehrzahl, der im übergreifenden Plangebiet lebenden Vogelarten wird dieses ggf. auch als Nahrungshabitat nutzen. Die angrenzenden Wohngrundstücke mit ihren Gärten, die bestehenden Bäume und weitere Grünstrukturen bieten Lebensraum für zahlreiche typische Arten der Siedlungsräume und des Halboffenlandes wie z. B. Gartengrasmücke, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, Stieglitz, Bussard. Grundlage für das Vorkommen der genannten Arten ist der Strukturreichtum des Gebietes.

Überplanung und veränderte Flächennutzungen gemäß städtebaulicher Zielstellung im Plangebiet führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Daher wurden Festsetzungen zur weitgehenden Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs erarbeitet.

Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG.

1. Erhaltung der bestehenden Baumgruppe und des Pflaumenbaumes
2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

Vor Baubeginn ist der Baubereich auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **5.1.4 Zusammenfassung**

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf relevante potenziell vorkommende Arten drohen.

Die Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist dabei zwingend und dient der wirksamen Verhinderung der Entstehung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG und damit der Abwendung von Verbotstatbeständen, sowie der durchgängigen und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang.

Rechtsfolgen zur Bewältigung von Verbotstatbeständen ergeben sich nicht, eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **5.2 Immissionsschutz**

Die Bauleitplanung muss auch den Immissionsschutz berücksichtigen. Zur Bewältigung von bestehenden oder zu erwartenden Immissionskonflikten dient in erster Linie der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.

Da eine ausreichende Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen nicht in jedem Fall durch eine räumliche Anordnung erreicht werden kann, bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie insbesondere Lärm und Geruchsbelästigungen und sonstigen Gefahren sicherzustellen.

Das Plangebiet grenzt überwiegend an die vorhandenen Siedlungsbereiche, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind.

Östlich grenzt an das Plangebiet das Grundstück der MaLoWa Bahnwerkstatt GmbH mit einer Gleistrasse an. Die Bahnstrecke liegt ca. 3 m tiefer als das geplante Baugrundstück. Die Strecke wird nach Information des verantwortlichen Geschäftsführers (Telefonat am 10.9.2020) nur zu ausgewählten Fahrten genutzt, u. a. zum Abstellen von Güterwagen, die saisonbedingt nicht benötigt werden oder zum Rangieren von Lokomotiven, die in der Bahnwerkstatt repariert werden.

Westlich, hinter der Bahnhofstraße verläuft die Bahnstrecke Erfurt-Magdeburg. Von der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, als für den Konzern DB AG und alle seine verbundenen Unternehmen bevollmächtigtes Unternehmen bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung (Mail vom 29.7.2020). Mit der geplanten Bebauung rückt die Wohnnutzung nicht näher als bisher schon vorhandene Wohnbebauung an die Bahnstrecke heran.

Die geplante Bebauung befindet sich in Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsbereiche, so dass hier bezüglich der zu erwartenden Immissionen eine analoge Situation zu den bestehenden Wohngrundstücken zu erwarten ist.

Die Gemeinde Ahlsdorf geht davon aus, dass von beiden Bahnstrecken keine unzumutbaren Belastungen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Abriebe z.B. durch

Brennstäube usw.) ausgehen. Für eventuelle Schutzmaßnahmen hat der Bauherr selbst zu sorgen.

In mittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Plangebietes (in südlicher Richtung) werden weiterhin Flächen landwirtschaftlich genutzt. Saisonale Beeinträchtigungen wie Lärm, Staub- oder Geruchsbelästigungen infolge landwirtschaftlicher Nutzung können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Auf dieses Konfliktpotenzial und die notwendige Akzeptanz sind die zukünftigen Bewohner bzw. Eigentümer rechtzeitig hinzuweisen.

## 6. Erschließung

Die Erschließung wird über die Bahnhofstraße erfolgen, hier liegen die benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen an. Die Verkehrserschließung des Baugrundstücks wird über die vorhandene Zufahrt von dieser Straße aus erfolgen.

## 7. Hinweise

### Bergbauliche Tätigkeit

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem das Kupferschieferflöz der Mansfelder Mulde (hier im Revier XVII Ahlsdorf) oberflächennah, d. h. in Teufen kleiner 30 m, im 16. bis 18. Jahrhundert abgebaut wurde. Dabei handelt es sich um Bergbau ohne Rechtsnachfolger.

Der Verbleib risslicher Unterlagen des ehemaligen Bergbaubetriebes vom Bereich des oberflächennahen Kupferschieferabbaus ist zum Teil nicht bekannt. Über die Lage einzelner Grubenbaue können deshalb vom Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt keine Angaben gemacht werden.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 10.12.2020 werden die Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit folgendermaßen beschrieben:

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind abgeklungen. Das Auftreten von örtlichen trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, so genannten Tagesbrüchen, als Folge des zu Bruchgehens noch vorhandener Grubenbaue kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach bisherigen Erfahrungen werden im zur Diskussion stehenden Bereich die Durchmesser möglicher Tagesbrüche 2 m nicht überschreiten. Bei Zusammenbruch von Schächten muss mit größeren Bruchdurchmessern gerechnet werden.

Es wird empfohlen, den zu erwartenden Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen.

Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabilen Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwässer auf dem Grundstück unbedingt erforderlich. Sollten bei Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Stollen, Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt umgehend zu informieren.

### Geologie

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips, Anhydrit) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie z. B. Erdfälle, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB bisher im näheren Umfeld (> 500 Meter) nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

Es wird empfohlen, zur Klärung des oberflächennahen geologischen Schichtenaufbaues für das Neubauvorhaben Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

## 8. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes

-

1.237 m<sup>2</sup>

## **9. Literatur und Quellen (zum Kapitel 5.1 Naturschutz)**

### **9.1 Literaturverzeichnis**

- BAUER, H.G., BEZZEL, E. & FIEDLER, WOLFGANG (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Band 1-3. - Wiesbaden, Aula Verlag
- BEZZEL, E. (2006): Vögel, BLV Handbuch, München
- DORNBUSCH, G., S. FISCHER, K. GEORGE, B. NICOLAI & A. PSCHORN (2007): Bestände der Brutvögel Sachsen-Anhalts – Stand 2005. Berichte Landesamt Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Sonderheft 2: 121–125.
- GEDEON, K.; GRÜNEBERG, C.; MITSCHKE, A.; SUDFELDT, C.; EIKHORST, W.; FISCHER, S.; FLADE, M.; FRICK, S.; GEIERSBERGER, I.; KOOP, B.; KRAMER, KRÜGER, T.; ROTH, N.; RYSLAVY, T.; STÜBING, S.; SUDMANN, S.R.; STEFFENS, R.; VÖKLER, F.; WITT, K. (2014): Atlas deutscher Brutvogelarten, Atlas of German Breeding Birds, Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten, Münster
- GRÜNEBERG, C., S.R. SUDMANN, SOWIE J. WEISS, M. JÖBGES, H. KÖNIGS, V. LASKE, M. SCHMITZ & A. SKIBBE (2013): Die Brutvögel Nordrhein-Westfalens. NWO & LANUV (Hrsg.), LWL-Museum für Naturkunde, Münster in <https://nrw.nabu.de/natur-und-landschaft/landnutzung/jagd/jagdbare-arten/greifvoegel/04693.html>
- GRÜNEBERG, C.; BAUER, H-G.; HAUPT, H.; HÜPPOP, O.; RYSLAVY, T.; SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015, Berichte zum Vogelschutz, Band 52, 2015
- LAU (2004): Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt - Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie im Land Sachsen-Anhalt. Halle (Saale).
- ### **9.2 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien**
- NatSchG LSA (2010): Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S.659,662)
- BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. der EU L 158/19 vom 13.05.2013) geändert worden ist.
- Vogelschutz-Richtlinie (2009): Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung, ABl. der EU, vom 26.1.2010, die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. der EU L 158/19 vom 13.05.2013) geändert worden ist.
- EU - Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S.1); zuletzt geändert durch Verordnung (EU) Nr. 2016/2029 der Kommission vom 10. 11. 2016, ABl L 316/1 vom 23.11.2016